

**UCHWAŁA NR XVII/93/2025
RADY GMINY BĄDKOWO**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bądkowo na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bądkowo na lata 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bądkowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bądkowo

Mariusz Możdżeń

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BĄDKOWO
NA LATA 2026-2030**



Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bądkowo na lata 2026 – 2030, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2. Działania dotyczące gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy mają na celu utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym oraz zaspokajaniem niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Bądkowo.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bądkowo w poszczególnych latach

§3. Mieszkaniowy zasób Gminy Bądkowo obejmuje 46 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 9 budynkach. 1 budynek znajduje się w miejscowości Bądkowo, pozostałe 8 w miejscowościach na terenie gminy.

§4. Stan techniczny budynków to pochodna ich struktury wiekowej i przedstawia się następująco:

- 1) budynki do 50 lat- 2 w Toporzyszczewie Starym;
- 2) budynki powyżej 50 lat- 1 w Bądkowie, 3 w Łowiczku, 1 w Toporzyszczewie, 1 w Kalinowcu, 1 w Kwiatkowie.

§5. W lokalach będących własnością gminy struktura pomieszczeń i wyposażenia wygląda następująco:

- 1) mieszkania do 30m² – 9 lokali;
- 2) mieszkania do 40 m² – 10 lokali;
- 3) mieszkania do 50 m² – 18 lokali;
- 4) mieszkania powyżej 50 m² – 9 lokali.

§6. W latach 2026-2030 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Bądkowo poprzez zbywanie aktualnym najemcom na zasadach zachęcających do wykupu mieszkań.

§7. Strukturę lokali oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego określają tabele nr 1 i 2:

Tabela nr 1: Struktura lokali mieszkalnych Gminy Bądkowo

Lp.	Adres Budynku	Ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy		Ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przewidywana w poszczególnych latach									
		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny
1.	Toporzyszczewo Stare 20	8	0	7	0	6	0	6	0	6	0	6	0
2.	Kolonia Łowiczek 19	13	0	13	2	13	2	13	2	13	2	13	2

3.	Kalinowiec 15b	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0
4.	Toporzyszczewo 46	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0
5.	Toporzyszczewo Stare 21	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0
6.	Bądkowo, ul. Wojska Polskiego 12	3	0	3	0	2	0	2	0	2	0	2	0
7.	Kwiatkowo 25	7	0	7	0	7	0	6	0	6	0	6	0
8.	Łowiczek 15	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
9.	Łowiczek 17	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0
Ogółem		46	0	45	2	43	2	42	2	42	2	42	2

Tabela nr 2: Stan techniczny lokali mieszkalnych zasobu Gminy Bądkowo

Lp.	Adres Budynku	Stan techniczny budynku	Wypożyczenie techniczne		
			Kanalizacja	Wodociągi	c.o
1.	Toporzyszczewo Stare 20	Dobry	+	+	+
2.	Kolonia Łowiczek 19	Dostateczny	-	+	+
3.	Kalinowiec 15b	Dobry	+	+	-
4.	Toporzyszczewo 46	Dopuszczający	-	+	-
5.	Toporzyszczewo Stare 21	Dobry	+	+	-
6.	Bądkowo, ul. Wojska Polskiego 12	Dobry	+	+	+
7.	Kwiatkowo 25	Dostateczny	+	+	+
8.	Łowiczek 15	Dostateczny	-	+	-
9.	Łowiczek 17	Dostateczny	-	+	-

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata

§8.1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków przypisuje się priorytetowy charakter.

2. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego programu oraz analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych, a także możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

3. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów w latach 2026-2030

Lp.	Lokalizacja budynku-miejscowość	2026	2027	2028	2029	2030
		Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
1.	Budynek Mienia Komunalnego - Toporzyszczewo Stare 20	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
2.	Budynek Mienia Komunalnego - Kolonia Łowiczek 19	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
4.	Budynek Mienia Komunalnego - Toporzyszczewo 46	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
5.	Budynek Mienia Komunalnego - Toporzyszczewo Stare 21	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
6.	Budynek Mienia Komunalnego - Bądkowo ul. Wojska Polskiego 12	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
7.	Budynek Mienia Komunalnego - Kwiatkowo 25	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
9.	Budynek Mienia Komunalnego - Łowiczek 17	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

§9. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie i przegląd przewodów kominowych oraz zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji.

§10. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bądkowo jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Najważniejsze są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§11. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami po uzyskaniu zgody Rady Gminy w Bądkowie wyrażonej w formie uchwały.

§12. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzona będzie na wniosek Najemcy, bądź z inicjatywy Gminy Bądkowo. Tabela nr 5 przedstawia planowaną sprzedaż w latach 2026-2030.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż
1.	2026	1
2.	2027	2
3.	2028	1
4.	2029	0
5.	2030	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§13. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w nie pogorszonym stanie technicznym. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

§13.1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Bądkowo w drodze zarządzenia na poziomie wynikającym ze wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanego przez Wojewodę Kujawsko- Pomorskiego raz na pół roku w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego.

2. Właściciel podwyższa czynsz lub inne opłaty za używanie lokali wypowiadając jego dotychczasową wysokość z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

§14.1. Na mocy powyższych przepisów, Wójt nie częściej niż co 12 miesięcy określa zarządzeniem wysokość stawki czynszu. Czynnikiem warunkującym wysokość stawek czynszowych jest wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

1) Stawka bazowa jest równa 100%- lokal posiadający wszystkie urządzenia.

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

a) lokal posiadający wszystkie urządzenia bez co, płatność= 14% obniżki stawki bazowej;

b) lokal posiadający tylko łazienkę lub wc bez co, płatność = 27% obniżki stawki bazowej;

c) lokal posiadający tylko urządzenia wodno-kanalizacyjne, płatność = 55% obniżki stawki bazowej;

d) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych płatność = 69% obniżki stawki bazowej.

3) W zależności od położenia budynku i jego stanu technicznego stawki bazowe mogą być obniżone o dalsze:

a) 10 % w przypadku położenia budynku poza wsią Bądkowo;

b) 10 % w przypadku niekorzystnego usytuowania mieszkania w budynku (np. na poddaszu).

4) Czynniki podwyższające stawkę bazową;

a) budynek położony we wsi gminnej Bądkowo + 10% do stawki bazowej;

b) korzystne usytuowanie mieszkania w budynku + 10% do stawki bazowej.

5) Przez korzystne usytuowanie mieszkania w budynku uważa się parter i I piętro.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, wywóz nieczystości oraz śmieci.

3. Właściciele lokali wykupionych na własność są zwolnieni z opłat czynszu. Właściciel lokalu w budynku wielolokalowym pokrywa koszty remontów, bieżącej konserwacji, opłat publiczno-prawnych oraz wydatków na utrzymanie porządku i czystości w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w tej nieruchomości.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bądkowo oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bądkowo w kolejnych latach

§15. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Bądkowo.

§16. Zarządzanie lokalami i budynkami zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zdatości do użytkowania na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych, a także wykonywanie czynności związanych z zawieraniem umów najmu oraz naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców.

§17. Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

§18. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§19.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki ujęte w budżecie gminy na dany rok budżetowy.

2. W latach 2026-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być fundusze Unii Europejskiej, środki pozyskane z budżetu państwa oraz środki z innych źródeł, w tym z pożyczek i kredytów.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§20.1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 6 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 6. Wydatki na cele mieszkaniowe

Lp.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty zarządu (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
1.	2026	3 000,00 zł	50 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	50 000,00 zł
2.	2027	5 000,00 zł	100 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3.	2028	15 000,00 zł	300 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	500 000,00 zł
4.	2029	15 000,00 zł	250 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	250 000,00 zł
5.	2030	20 000,00 zł	200 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	300 000,00 zł

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§21. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bądkowo uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

§22. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bądkowo należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych;
- 2) obniżenia kosztów eksploatacji;
- 3) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu;
- 4) planowanie corocznie w budżecie Gminy środków na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 5) poprawa warunków i standardu poprzez bieżące remonty.

§23. W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas remontu.

§24. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych, a w przypadku braku zainteresowania ze strony najemców oraz ich wyprowadzeniem się z lokali, dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali innym nabywcom.

UZASADNIENIE

**do Uchwały nr XVII/93/2025 Rady Gminy Bądkowo z dnia 19 grudnia 2025 roku
w sprawie przyjęcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bądkowo na lata 2026- 2030.**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.